

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010405753	Data Solicitação 17/03/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente MARA SUELI FLORIANO DOS SANTOS		CPF/CNPJ 195.852.278-35

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua João de Góis	Número 264	Complemento Lote B	
Bairro Jardim Lídia	Município São Paulo	UF SP	CEP 05862-200
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 368429	Núm. Registro de Imóveis 11º CRI SÃO PAULO/SP	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 709.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 509.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL**IMÓVEL AVALIADO**

01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 15
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Regular
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 2
11 - N° de Banheiros 0	12 - N° de Dormitórios 0
13 - N° de Vagas Cobertas 1	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 1	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 139.8
19 - Área Comum (em m²) 0	20 - Área Total (em m²) 139.8
21 - Área Averbada (em m²) 139.8	22 - Área não Averbada (em m²) 0
23 - Face do Imóvel Sul	

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria Externa	1	-	-	-

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Multifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários

Segurança
Lazer
Centro Comercial
Ônibus
Coleta de Lixo
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais
Parque

06 - Localização

Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região

Crescente

08 - Área Urbanizada

Mais de 75%

09 - Tendência de uso do terreno

Residencial

10 - Situação do Bairro

Antigo

11 - Limites do Bairro**12 - Padrão construtivo predominante na Região**

Normal

13 - Fatores Valorizantes

Nenhum

TERRENO**01 - Topografia**

Plana/Semi-Plana

02 - Formato

Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)

125

04 - Testada/Frente (em metros)

5

05 - Fundos (em metros)

5

06 - Lado Direito (em metros)

25

07 - Lado Esquerdo (em metros)

25

08 - Fração ideal (em %)

100

MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA

01 - Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do mesmo, o imóvel pode ser aceito como garantia?

Sim

02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?

Sim

03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?

Sim

04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

Não

05 - Observações

No ato da vistoria a área construída foi estimada em 139,80m² conforme consta na matrícula, tal área diverge da área que consta no documento (165,00m²).

06 - O imóvel possui vaga de garagem?

Sim

07 - Se possui vagas, elas estão documentadas?

Sim

08 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

Sim

09 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

Sim

10 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?

Sim

11 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?

Sim

12 - O imóvel possui características uni-familiares?

Sim

13 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

Sim

14 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?

Sim

15 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

Sim

16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

Sim

17 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?

Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante

Outros - Vistoria Externa

02 - Nome Acompanhante Vistoria

Vistoria Externa

03 - Contato Telefônico Acompanhante

-

04 - Observações Finais

Dados do Vistoriador: Nome: DIEGO JOSÉ DOS SANTOS; CAU/CREA: 276586-1; Data da Vistoria: 27/03/2025. Dados do Acompanhante: Nome: Vistoria Externa; Contato: -; Tipo de Acompanhante: Outros. O imóvel é composto por: 1 Vagas.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1

R\$ 300.000,00



Endereço
Rua José Nunes, 0/0 , Jardim Lídia

Tipo de Imóvel Valor
Terreno - Lote R\$ 300.000,00

Área do terreno Padrão terreno Topografia
180,00 Médio Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-lidia-zona-sul-sao-paulo-180m2-venda-RS300000-id-2745133341/>

AMOSTRA 2

R\$ 369.202,74



Endereço
Rua Pedro Leite, 0/0 , Jardim Lídia

Tipo de Imóvel Qtd. Quartos Qtd. Banheiros Qtd. Vagas
Casa 5 4 2

Área privativa Valor
125,00 R\$ 369.202,74

Idade aparente Padrão de acabamento Estado de conservação
15 Médio Regular

Área do terreno Padrão terreno Topografia
254,00 Médio Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-jardim-lidia-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-125m2-venda-RS650000-id-2566261443/>

AMOSTRA 3

R\$ 291.070,53



Endereço
Rua Simão de Oliveira, 17/0 , Jardim Lídia

Tipo de Imóvel Qtd. Quartos Qtd. Banheiros Qtd. Vagas
Casa 2 1 0

Área privativa Valor
135,00 R\$ 291.070,53

Idade aparente Padrão de acabamento Estado de conservação
40 Médio Regular|Reparos simples

Área do terreno Padrão terreno Topografia
230,00 Médio Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-lidia-zona-sul-sao-paulo-135m2-venda-RS500000-id-2788414425/>

AMOSTRA 4

R\$ 231.743,99



Endereço
Rua Manoel Alves dos Santos, 206/0 , Jardim Lídia

Tipo de Imóvel Qtd. Quartos Qtd. Banheiros Qtd. Vagas
Casa 2 1 2

Área privativa Valor
95,00 R\$ 231.743,99

Idade aparente Padrão de acabamento Estado de conservação
20 Médio Regular

Área do terreno Padrão terreno Topografia
155,00 Médio Terreno Plano

URL
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-lidia-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-95m2-venda-RS435000-id-2781728829/>

AMOSTRA 5

R\$ 268.771,93



Endereço Rua João de Góis, 451/0 , Jardim Lídia			
Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 3
Área privativa 100,00	Valor R\$ 268.771,93		
Idade aparente 10	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
Área do terreno 250,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
URL https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-jardim-lidia-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-100m2-venda-RS775000-id-2727601439/			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	III	II

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 709.000,00
Fator de liquidez	0,7179
Valor de venda forçada	R\$ 509.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 709.000,00
--	-----------------------

COMENTÁRIOS

. Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel, estado de ocupação ou possíveis patologias. Para efeito de cálculos adotamos SITUAÇÃO PARADIGMA, considerando os seguintes critérios: estimamos sua idade aparente, estado de conservação e padrão construtivos com base na fachada, documentação e padrão da região.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quinta-feira, 27 de Março de 2025



Heraldo Shoji Munakata
5060383263

- Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição Financeira solicitante deste laudo.
- LAUDO DE AVALIAÇÃO CONFIDENCIAL E DE USO RESTRITO: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o Banco Santander e o responsável pela elaboração deste laudo e somente poderá ser acessado e utilizado pelas áreas internas do Banco Santander e terceiros autorizados.
- A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou enquadramento da operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander". Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel.



fachada e id (3)



fachada e id (1)



fachada e id (4)



fachada e id (2)



vista (2)



vista (1)



placa



vizinho esquerdo (1)



vizinho esquerdo (2)



vizinho direito (1)



vizinho direito (2)



vizinho frontal (1)



Croqui Localização

Amostras

	Endereço:	Logradouro	Rua José Nunes	Número	0	Complemento	-	Bairro:	Jardim Lidia	Cidade:	São Paulo	UF:	São Paulo	
	CEP:	05862-210	Dist. Avaliando:	km	STATUS:	Oferta		Fonte de informação:	BRASLIANO IMÓVEIS	Telefone:	(11) 94972-2229			
	Valor de venda:	R\$ 300.000,00	Valor Residual:	R\$ 300.000,00	Preço por m²	1.666,67	Coordenadas	-23.668910, -46.764763	Idade Aparente	0 anos	Conservação	0	Padrão	0
	Endereço:	Logradouro	Rua Pedro Leite	Número	0	Complemento	-	Bairro:	Jardim Lidia	Cidade:	São Paulo	UF:	São Paulo	
	CEP:	05862-260	Dist. Avaliando:	km	STATUS:	Oferta		Fonte de informação:	Libarino Imóveis	Telefone:	(11) 98635-0478			
	Endereço:	Logradouro	Rua Simão de Oliveira	Número	17	Complemento	-	Bairro:	Jardim Lidia	Cidade:	São Paulo	UF:	São Paulo	
	CEP:	05862-270	Dist. Avaliando:	km	STATUS:	Oferta		Fonte de informação:	Sampa Imóveis	Telefone:	(11) 5511-7261			
	Valor de venda:	R\$ 435.000,00	Valor Residual:	R\$ 291.070,53	Preço por m²	2.173,91	Coordenadas	-23.668435, -46.764916	Idade Aparente	40 anos	Conservação	c - Regular	Padrão	Casa Simples
	Endereço:	Logradouro	Rua Manoel Alves dos Santos	Número	206	Complemento	-	Bairro:	Jardim Lidia	Cidade:	São Paulo	UF:	São Paulo	
	CEP:	05862-230	Dist. Avaliando:	km	STATUS:	Oferta		Fonte de informação:	Cris Gomes Imóveis	Telefone:	(11) 98862-0603			
	Endereço:	Logradouro	Rua João de Góis	Número	451	Complemento	-	Bairro:	Jardim Lidia	Cidade:	São Paulo	UF:	São Paulo	
	CEP:	05862-200	Dist. Avaliando:	km	STATUS:	Oferta		Fonte de informação:	PLUS IMÓVEIS	Telefone:	(11) 99901-2314			
	Valor de venda:	R\$ 775.000,00	Valor Residual:	R\$ 268.771,93	Preço por m²	3.100,00	Coordenadas	-23.666130, -46.765405	Idade Aparente	10 anos	Conservação	b - Novo/Regular	Padrão	Casa Superior
	Endereço:	Logradouro	Rua Manoel Alves dos Santos	Número	206	Complemento	-	Bairro:	Jardim Lidia	Cidade:	São Paulo	UF:	São Paulo	
	CEP:	05862-230	Dist. Avaliando:	km	STATUS:	Oferta		Fonte de informação:	PLUS IMÓVEIS	Telefone:	(11) 99901-2314			
	Endereço:	Logradouro	Rua João de Góis	Número	451	Complemento	-	Bairro:	Jardim Lidia	Cidade:	São Paulo	UF:	São Paulo	
	CEP:	05862-200	Dist. Avaliando:	km	STATUS:	Oferta		Fonte de informação:	PLUS IMÓVEIS	Telefone:	(11) 99901-2314			
	Valor de venda:	R\$ 775.000,00	Valor Residual:	R\$ 268.771,93	Preço por m²	3.100,00	Coordenadas	-23.666130, -46.765405	Idade Aparente	10 anos	Conservação	b - Novo/Regular	Padrão	Casa Superior
	Endereço:	Logradouro	Rua João de Góis	Número	451	Complemento	-	Bairro:	Jardim Lidia	Cidade:	São Paulo	UF:	São Paulo	
	CEP:	05862-200	Dist. Avaliando:	km	STATUS:	Oferta		Fonte de informação:	PLUS IMÓVEIS	Telefone:	(11) 99901-2314			

Tabela de homogeneização

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	Oferta	Localização	Fator Área	Padrão	Idade/Conserv.	Topografia	F1	Valor Unitário Homogeneizado
1	180,00	300.000,00	1.666,67	0,90	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 1.569,95
2	254,00	369.202,74	1.453,55	0,90	1,00	1,09	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 1.429,43
3	230,00	291.070,53	1.265,52	0,90	1,00	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 1.229,18
4	155,00	231.743,99	1.495,12	0,90	1,00	1,06	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 1.419,96
5	250,00	268.771,93	1.075,09	0,90	1,00	1,09	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 1.055,15
MÉDIAS DAS AMOSTRAS											R\$ 1.340,73
Saneamento das Amostras (+/- 30%)										Valor Mínimo	R\$ 936,51
										Valor Máximo	R\$ 1.742,96

Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do Terreno	125,00 m²	Valor do m²	R\$ 1.340,73	Valor do terreno	R\$ 167.591,84
Área Privativa	139,80 m²	Valor do m²	R\$ 3.867,67	Valor da Construção	R\$ 540.700,00
				Comercialização	R\$ 708.291,84
				Valor do Imóvel	R\$ 708.291,84
Valor Final da Avaliação conforme o mercado:					R\$ 709.000,00

Avaliação para Garantia de Financiamento:

Valor do Terreno	R\$ 168.000,00
Valor da Construção	R\$ 541.000,00
Valor de Avaliação Conforme Mercado	R\$ 709.000,00
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor Anexo	R\$ -
Valor de Liquidez	0,7179 R\$ 509.000,00

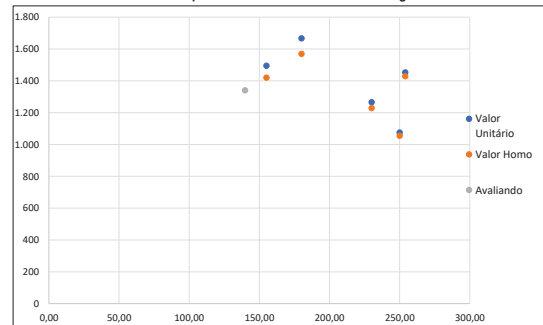
Dados da empresa/avaliador:

Nome da empresa	INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	Nome do profissional	Heroldo Shoji Munakata	CAU Nº	5060383263
Local de data	São Paulo, 27 de março de 2025	Assinatura			

Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau			Soma
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de Situação Paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	3
					10

Gráfico de Dispersão - Valor Unitário x Valor Homogeneizado



Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens Obrigatórios	2 e 4 no Grau III (e os demais no Grau II)	2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos no mínimo no Grau I

Grau de Precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%

Cálculo de Valor de Liquidação Forçada

Valor Final do Imóvel: R\$ 709.000,00	
Despesas Fixas (sobre o valor do imóvel):	Despesas Financeiras (taxas de mercado):
IPTU: 0,02% ao mês	Taxa de aplicação financ.: 10,50% Taxa SELIC
Manutenção / administração: 0,30% ao mês	Inflação média ao ano: 4,50% IPCA 12 meses
Comissão de venda: 0,60% ao mês	Custo financeiro: 5,74% ao ano
Total 1: 0,92% ao mês	Total 2: 0,47% ao mês
Despesas Totais (Total 1 + Total 2) =	1,39% fixas + financeiras
Prazo de Comercialização:	24 meses (deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)
O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.	0,7179 509000